

BALIK NAMA PADA SERTIFIKAT YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Dwi Laksa Marabintang¹, Andi Suriyaman M. Pide², Muhammad Ilham Arisaputra³

¹Fakultas Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, laksamarabintang@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin.

³Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin

ABSTRACT

This study uses empirical research methods, by analyzing the data collected through interviews and literature studies, then analyzed qualitatively and presented descriptively. The results show that the responsibility of the Land Office in this case the South Jakarta City Administration Land Office is to receive reports from the original owner of the land title certificate whose land has been transferred to a prospective buyer with a fake PPJB made by a fake PPAT so that an illegal act is indicated. The Land Administration of South Jakarta City then checks the validity of the transfer process as a responsibility in the event of a dispute or conflict over land rights, then accepts the request for cancellation of the land rights certificate which begins with blocking the certificate for 30 (thirty) days. Furthermore, the legal protection of the owner of the certificate by the Land Office of the City of South Jakarta Administration then blocked the certificate of land rights based on physical data and juridical data owned by the applicant, because the mortgage has been charged by the Nusantara Savings and Loans Cooperative. If done by the seller, the debt will be charged to the buyer, then the South Jakarta Administrative City Land Office records every legal action taken by the applicant in the land book certificate in question and conducts a field title to review the location of the disputed object and then the results will be submitted to the South Jakarta BPN Regional Office. to issue a Certificate of Cancellation of Certificate then the certificate will be crossed out and returned to the original owner.

ARTICLE INFO

Keywords:

Transfer of Title; Land certificate; BPN

Cite this paper:

Marabintang, D. L., Pide, A. S., & Arisaputra, M. I. (2022, Desember). Balik Nama Sertifikat Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, 5(2).

Scope Article

Law and Society

PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum menyangkut hak-hak atas tanah, maka peranan dari pendaftaran tanah amatlah penting. Proses pendaftaran tanah ini terutama yang menyangkut peralihan hak atas tanah, sebelumnya pendaftaran haknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN) terlebih dahulu harus dibuatkan akta peralihan haknya. Akta ini harus dibuat oleh PPAT, yang merupakan akta otentik dimana memiliki kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik hukum privat maupun hukum publik. Akta otentik memberikan perlindungan dan kepastian

hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh.¹ Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.²

Keabsahan produk akta yang dibuat di hadapan PPAT dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Tetapi di dalam pergaulan masyarakat tidak jarang terjadi pelanggaran hukum yaitu ketika PPAT lalai dalam menjalankan tugasnya dalam pembuatan akta yang berakibat akta tersebut batal demi hukum. Klien PPAT yang menderita kerugian akibat akta yang batal demi hukum berhak untuk menuntut pertanggungjawaban yang membuat akta tersebut yang tidak didasarkan pada Undang-Undang yang berlaku. Alih-alih menjadi alat bukti yang terkuat dan penuh, akta PPAT malah menjadi sumber perselisihan bagi para pihak yang mempersoalkan sah atau tidaknya akta PPAT tersebut.³

PPAT berwenang membuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik, pembagian hak bersama, dan pemberian hak tanggungan.⁴ PPAT juga bertindak untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hubungan hukum. Dalam pelayanannya, PPAT terikat pada peraturan jabatan dan kode etik profesi sebagai PPAT. Dengan adanya kode etik dan peraturan jabatan, maka PPAT terikat dalam satu peraturan yang memuat kaidah moral dan sanksi-sanksi yang akan diberikan apabila PPAT melakukan pelanggaran.⁵

Berdasarkan salah satu kasus yang terjadi di Kota Makassar sesuai mempersoalkan mengenai pemakaian dokumen dan surat palsu yang dalam hal ini sudah jelas ada unsur tindak pidana untuk membuat pengalihan hak milik atas tanah. Kronologis bahwa terdakwa dalam kasus ini awalnya membuat surat perikatan pengakuan hutang atau pinjaman dengan menjaminkan sertifikat tanah hak milik dengan saksi 1 yang bertempat di salah satu kantor Notaris dan PPAT kota Makassar yang kemudian seiring berjalannya waktu terdakwa kembali mendatangi kantor Notaris dan PPAT kota Makassar yang berbeda dengan sebelumnya untuk mengurus proses kelengkapan pengalihan hak atas tanah (akta jual beli) berupa asli SPPT dan STTS. Kasus tersebut berdasarkan putusan di pengadilan negeri

¹ Arlene Agustina.et.al, 2018, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)*. Jurnal Hukum Adigama Vol I, Nomor 2 Tahun 2018. Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Hal 13.

² Slamet Saur Tua Ricky Nainggolan.et.al, 2019, *Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kota Balikpapan*, Jurnal Lex suprema Vol. 1 No. 2. September 2019, Fakultas Hukum Universitas Balikpapan, Hal 17.

³ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cetakan ke 2*, Jakarta: kencana, hlm. 26.

⁴ Irawan Soerodjo, 2007, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, hal 149-150.

⁵ *Ibid.*

Makassar, yang membuktikan bahwa pemalsuan atau perbuatan melawan hukum masih sering ditemukan pada masyarakat.

Dalam pengurusan pengalihan hak atas tanah tersebut keinginan terdakwa tidak dikabulkan oleh PPAT karena adanya ketidaklengkapan berkas yaitu surat kuasa pengalihan hak atas tanah dari pemilik tanah harus sesuai nama yang tercantum dalam sertifikat hak milik. Tetapi, setelah penolakan tersebut beberapa waktu kemudian terdakwa datang kembali dengan membawa kelengkapan berkas sesuai arahan dan surat kuasa pengalihan hak milik untuk segera di proses yang dalam hal tersebut terdakwa membuat surat kuasa palsu lalu bertindak untuk dan atas nama saksi 1 selaku penjual dan menjadikan kerabatnya dalam hal ini saksi 2 selaku pembeli agar pada saat telah terjadi pengalihan hak atas tanah tersebut mereka bisa mengajukannya dan mendapatkan pinjaman dari Bank karena berhubung kerabatnya dalam hal ini saksi 2 mempunyai koneksi dan dimudahkan dalam pengambilan kredit di salah satu bank swasta. Setelah proses tersebut sampai akhirnya telah terjadi perubahan nama pada sertifikat hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan akta jual beli, maka sertifikat tersebut dijadikan jaminan pengambilan kredit di salah satu bank swasta. Setelah terjadinya cacat kredit dan ditelusuri lebih lanjut ternyata saksi 1 tidak pernah memberikan kuasa kepada terdakwa dan saksi 2 tidak mengetahui sama sekali bahwa surat kuasa pengalihan hak tersebut adalah dokumen atau surat palsu yang dibuat sendiri oleh terdakwa yang dibuktikan dengan pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Polri di cabang Makassar.

Pada kasus lain yang terjadi di daerah Kebagusan Jakarta Selatan yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusan Nomor 1249/Pid.B/2019/PN.JKT.Sel. Dalam kasus tersebut melibatkan PPAT dan para pihak yang bersangkutan melalui aktivitas jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT dengan status jual beli secara angsuran yang diawali dengan PPJB. Namun selang berapa lama untuk meningkatkan status PPJB menjadi AJB dan akan dilakukan balik nama atas sertifikat tersebut terjadi suatu permasalahan. Permasalahan dalam kasus ini adalah telah berubahnya nama kepemilikan atas sertifikat tersebut tanpa sepengetahuan pemilik awal yang mana dalam kasus ini bertindak sebagai penjual yang dibuktikan melalui pengecekan langsung oleh penjual yaitu pemilik tanah yang sah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Bahwa secara garis besar kasus ini mendatangkan kerugian bagi penjual selaku pemilik tanah sehingga hal ini dilanjutkan pada proses hukum melalui pembuatan laporan di Kantor Kepolisian Republik Indonesia dan lebih lanjut telah sampai pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Pada putusan tersebut pembeli dianggap melakukan upaya pemalsuan dokumen sehingga untuk membuktikannya dilakukan proses penegakan hukum untuk diadili di tingkat Pengadilan. Pada indikasi atau upaya pemalsuan yang didugakan kepada pembeli tersebut menurut pembeli didasarkan pada perubahan nama kepemilikan atas sertifikat tanah tanpa melalui prosedur yang jelas, yang salah satunya adalah sepengetahuan dan persetujuan pemilik tanah sebelumnya dan belum tercapainya prestasi atas perubahan nama pada sertifikat melalui proses jual beli sehingga terdapat delik pidana, perdata maupun administrasi pada objek sengketa tersebut.

Dari beberapa kasus tersebut diatas, peran PPAT dan BPN sangat penting dalam memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah termasuk ketentuan balik nama dalam sertifikat hak milik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan istilah balik nama haruslah berdasarkan akta yang dibuat oleh

PPAT.⁶Persyaratan untuk membuat akta-akta tersebut sudah diatur dalam peraturan-peraturan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah, baik berupa Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban).⁷

Oleh karena itu, dalam penelitian ini peneliti akan memfokuskan kepada bagaimana peran jawab kantor pertanahan terhadap balik nama pada sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan dasar akta peralihan hak atas tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum; serta bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah sebelumnya yang sudah dijadikan objek hak tanggungan. Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui tanggungjawab kantor pertanahan terhadap balik nama pada sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan dasar akta peralihan hak atas tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum, serta mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah sebelumnya yang sudah dijadikan objek hak tanggungan tanggungan.

METODE

Tipe penelitian ini menggunakan tipe penelitian empiris, penelitian hukum empiris dapat juga dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis, penelitian ini hendak mengadakan pengukuran terhadap peraturan perundang-undangan tertentu mengenai efektivitasnya sehingga dapat mengkaji berkerjanya hukum di masyarakat dari tingkat efektivitas, kepatuhan implemtasi aturan hukum, peranan lembaga atau institusi dalam penegakan hukum, serta pengaruh hukum dalam masalah sosial ataupun pengaruh masalah sosial terhadap hukum.⁸ Dengan lokasi penelitian pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan, Pengadilan Negeri Makassar dan di kantor Notaris/PPAT yang ada di Makassar, pemilihan lokasi tersebut dikarenakan pada lokasi-lokasi dimaksud terdapat data primer yaitu wawancara kepada pihak-pihak terkait (PPAT, Hakim dan Staf Kantor Badan Pertanahan Nasional). Dan keseluruhan data yang diperoleh dari penelitian ini, baik data primer maupun data sekunder diolah dan dianalisis dengan teknik analisis deskriptif, yang bertujuan untuk memberikan penjelasan, menggambarkan, dan memaparkan apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum yang diperoleh dari hasil penelitian.⁹

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Kantor Pertanahan Terhadap Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah melalui Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang Mengandung Unsur Pidana.

Kantor Pertanahan adalah unit kerja (Instansi vertikal) Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang salah satu tugasnya melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Kewenangan Kantor Pertanahan berada di bawah dan bertanggung-jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dipimpin oleh seorang Kepala

⁶Erna Sri Wibawati dan R. Murijayanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, Hal 151.

⁷ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cetakan ke 2*, Jakarta: kencana, hlm. 26.

⁸Arung Labi, J. M., Susyanti Nur, S. and Lahae, K. (2021) "Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan", *Mulawarman Law Review*, 6(1), hlm. 16.

⁹ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 174.

Kantor. Dalam hal ini BPN selaku kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat yang telah beralih kepemilikannya tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tersebut. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.¹⁰

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.¹¹

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah bukan kementerian di Indonesia yang berperan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lainlain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.¹² Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.

Pertanggungjawaban BPN dalam hal ini adalah memberi kepastian hukum dan berupaya mengembalikan hak atas tanah seseorang yang memohonkan pembatalan sertifikat jika proses tersebut jika ditemukan cacat administrasi di dalamnya, tidak hanya BPN yang dianggap bertanggung jawab dalam kasus seperti ini, karena PPAT memiliki tanggung jawab serupa secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaandan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materiil. PPAT tidak sajakannya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga dituntut ganti kerugian secara perdata oleh para pihak yang dirugikan. PPAT dapat dituntut secara perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran terhadap apa yang tertulis didalam akta.

Kepastian hukum yang diberikan tidak hanya kepada pemegang hak atas tanah saja melainkan juga terhadap pihak ketiga yang berkepentingan termasuk terhadap pemerintah sendiri. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang telah mendaftarkan tanahnya diberikan sertipikat hak atas tanah yang merupakan alat bukti yang kuat.

¹⁰ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta: Alumni, hlm. 22.

¹¹ Natalia Runtuwene, "Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak", *Jurnal Lex Privantum*, Vol. 2, No. 3 (Agustus 2014)

¹² Meita Djohan Oe, *Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah*. *Jurnal Pranata Hukum*, Vol 10, No 1, 2015, hal 3.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan kepada yang punya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Hak-hak atas tanah diatur secara jelas dalam UUPA.

Hak atas tanah yang telah diatur dalam UUPA tersebut, dengan adanya pendaftaran tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional berfungsi untuk melindungi si pemegang hak atas tanah, dan juga untuk mengetahui status hak atas bidang tanah mengenai, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.

Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Sebelumnya Sudah Dijadikan Objek Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan merupakan sertipikat yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan, tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak.¹³

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Tanggungan hanya akan terjadi bila mana sebelumnya diadakan perjanjian pokok yang berupa perjanjian yang menimbulkan suatu hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan sifat *accessoir* dari perjanjian Hak Tanggungan¹⁴.

Berdasarkan informasi yang penulis terima segala proses dilakukan di bawah tangan karena asli sertifikat tersebut disimpan di kantor pusat koperasi yang beralamat di Jakarta Selatan. Pemberian kredit atau pinjaman modal yang dilakukan oleh Koperasi Simpan Pinjam, sudah semestinya memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Pemberi kreditya itu Koperasi Simpan Pinjam diberi perlindungan hukum melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberi suatu kepastian hukum. Salah satu bentuk jaminan di Koperasi Simpan Pinjam berupa hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Permasalahan yang berkaitan dengan tanah adalah sertipikat tanah yang bisa menjadi sumber pertikaian dan juga sengketa. Banyak sekali kejadian-kejadian sengketa tanah yang berujung tragis akibat kepemilikan atas sebuah lahan.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprojo, hakikatnya tujuan dari hukum adalah untuk mencapai keadilan maka dengan adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium dalam mencapai keadilan. Dalam teorinya hukum dibagi atas 2 (dua) yaitu perlindungan hukum represif dan preventif. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa atau

¹³Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok. Jakarta, hlm 40-41

¹⁴RachmadiUsman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta Sinar Grafika, 2008 hlm. 411

permasalahan yang timbul dimana perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan keadaan hukum yang sebenarnya.¹⁵ Misalnya dalam membuat suatu perjanjian, apabila setelah dibuatnya perjanjian tersebut salah satu pihak melakukan wanprestasi maka perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh wanprestasi tersebut. Sedangkan perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan ini bagi para pihak terdapat dalam KUHPerdota. Dimana dalam membuat suatu perjanjian telah ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdota bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁶

Perlindungan hukum yang diberikan apabila terjadi kesalahan dalam penerbitan sertifikat dalam hal terjadi cacat administrasi yang diberikan oleh Kantor Pertanahan khususnya Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah dengan cara dilakukan pembetulan atas kesalahan tersebut, berikut proses pengajuan blokir dan pembatalan sertifikat yang penulis rangkum berdasarkan informasi dari seksi sengketa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan:¹⁷

- 1) Pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertifikat hak atas tanah, datang melapor untuk menginformasikan hal tersebut dan membawa dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.
- 2) Pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan akan memblokir tanah yang menjadi objek sengketa selama 30 (tiga puluh) hari.
- 3) Pihak yang dirugikan kemudian melanjutkan upaya hukum melalui gugatan di pengadilan atau laporan kepada pihak kepolisian, kemudian kembali menginformasikan setiap upaya hukum yang dilakukan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.
- 4) Pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan akan mencatatkan setiap proses atau upaya hukum yang dilakukan pemohon di buku tanah yang merupakan objek sengketa, agar diketahui bahwa tanah tersebut sempat menjadi objek sengketa untuk melindungi pembeli beritikad baik dikemudian hari.
- 5) Jika pada prosesnya terbukti adanya dokumen palsu pada dokumen peralihan tersebut, pihak yang dirugikan dapat kembali menginformasikan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk membatalkan proses peralihan tersebut, dengan cara mencoret proses peralihan tersebut kemudian dikembalikan kepada pemilik awal.

Selanjutnya, secara jelas dikemukakan oleh staf bagian sengketa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan bahwa setiap orang berhak mengajukan pembatalan dengan dasar dimiliki, kemudian pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan akan menyesuaikan data fisik dan data yuridis untuk kemudian disesuaikan dengan kehendak pemohon, lalu Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan akan memproses dan mengumpulkan data-data untuk menunjang proses pembatalan sertifikat tersebut.¹⁸

¹⁵Muhammad Ilham Arisaputra. 2016. [Access Reform Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat](#). Jurnal Perspektif. Vol. XXI No. 2. Hlm.85.

¹⁶ Indera Sakti. 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*. Jurnal Privat Law.

¹⁷ Wawancara dengan salah satu Staff Bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada tanggal 28 Maret 2022.

¹⁸ Wawancara dengan Ibu Jannah Staff Bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada tanggal 28 Maret 2022

Pada kasus yang menjadi fokus penulis, proses sertifikatnya telah sampai pada proses pemblokiran sertifikat hak atas tanah, karena proses peralihannya belum mencapai 5 (lima) tahun sehingga tidak diperlukan putusan pengadilan untuk proses pembatalannya, karena pada dasarnya status sertifikat tersebut adalah batal demi hukum karena tidak sesuai dengan prosedur dan pengalihannya tidak dilakukan oleh orang yang berhak dalam hal ini penjual, sehingga secara keperdataan tidak diperlukan putusan pengadilan¹⁹, sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021.

PENUTUP

Peran Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan setelah menerima laporan pemilik asli sertifikat hak atas tanah yang tanahnya telah beralih kepada calon pembeli dengan PPJB palsu yang dibuat oleh PPAT palsu sehingga terindikasi terjadi perbuatan melawan hukum, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kemudian mengecek keabsahan proses peralihan tersebut sebagai tanggung jawab apabila terjadi sengketa atau konflik hak atas tanah, kemudian menerima permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diawali dengan pemblokiran atas sertifikat tersebut selama 30 (tiga puluh) hari. Adapun mengenai perlindungan hukum pemilik sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kemudian melakukan pemblokiran atas sertifikat hak atas tanah tersebut dengan di dasarkan data fisik dan data yuridis yang dimiliki oleh pemohon, karena telah dibebankan hak tanggungan oleh Koperasi Simpan Pinjam Nusantara maka atas gugatan pidana yang dilakukan penjual maka utang tersebut akan dibebankan kepada pembeli, kemudian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan mencatatkan setiap upaya hukum yang ditempuh pemohon pada buku tanah sertifikat yang dimaksud dan melakukan gelar lapangan untuk meninjau lokasi objek sengketa untuk kemudian hasilnya akan diserahkan kepada Kantor Wilayah BPN Jakarta Selatan untuk mengeluarkan Surat Keterangan Pembatalan Sertifikat kemudian sertifikat tersebut akan dicoret peralihannya dan dikembalikan kepada pemilik aslinya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Sri Wibawanti,Erna dan R. Murijiyanto. (2013). Hak Atas Tanah Dan Peralihannya. Yogyakarta: Liberty.
- Soerodjo,Irawan. (2007). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia. Surabaya: Arkola.
- Irwansyah.(2020).Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel. Yogyakarta:: Mirra Buana Media.
- Usman, Rachmadi.(2008). Hukum Jaminan Keperdataan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Murad,Rusmadi.(1991).Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah. Jakarta:Alumni.
- Remy Sjahdeini,Sutan. (1999).Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok. Bandung: Alumni.
- Santoso,Urip.(2010).Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.cetakan ke 2. Jakarta: Kencana.

Jurnal

- Agustina. Arlene., *et.al.* (2018). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong (Contoh Kasus:

¹⁹Wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada tanggal 29 Maret 2022

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016). Jurnal Hukum Adigama Vol. I No. 2.

Arisaputra, Muhammad Ilham. (2016). [Access Reform Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat](#). Jurnal Perspektif. Vol. XXI No. 2.

Arung Labi, J. M., Susyanti Nur, S. and Lahae, K. (2021). Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan. Mulawarman Law Review 6(1).

Sakti, Indera. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law.

Saur Tua Ricky Nainggolan. Slamet., et.al. (2019). *Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kota Balikpapan*. Jurnal Lex suprema Vol. 1 No. 2.

Djohan Oe, Meita. (2015). Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah. Jurnal Pranata Hukum. Vol 10, No 1.

Runtuwene, Natalia. (2014). Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak. Jurnal Lex Privantum. Vol. 2 No. 3.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/Burgerlijk Wetboek.

Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan pemerintah Nomor 18 tahun 2021 *Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Lainnya

Wawancara dengan Ibu Jannah Staff Bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada tanggal 28 Maret 2022

Wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada tanggal 29 Maret 2022

